

SATTLERSTRASSE

17 & 19

8077 THONDORF

ATRIUMWOHNUNGEN & GARTENLOFTS

Modern wohnen. Ruhig leben. Graz ganz nah.



PROJEKTbeschreibung

Projektbroschüre
Stand: August 2026

1	Projektbeschreibung
2	Graz
3	Projektstandort
4	Ausstattung & Innenansichten
6	Materialkonzept
8	Lageplan & Außenansichten
10	Wohnungsgrundrisse
22	Keller und Parkplätze
24	Notizen

Hinweis:
Alle in dieser Broschüre dargestellten Pläne, Grafiken, Visualisierungen und Fotos sind Symbolbilder und dienen der unverbindlichen Veranschaulichung und als Gestaltungsbeispiel. Die tatsächliche Umsetzung und Fertigstellung des Projekts kann gestalterisch und technisch von den Abbildungen abweichen.



Vier einmalige & Zwei großzügige
Gartenlofts Atriumwohnungen



Projektbeschreibung

Exklusives Wohnprojekt in Thondorf bei Graz

Das Wohnprojekt Sattlerstraße 17 & 19 steht für hochwertiges und modernes Design in bevorzugter, aber trotzdem ruhiger Lage.

Die neu errichtete Wohnanlage umfasst vier Gartenlofts über zwei Etagen mit jeweils vier bzw. fünf Zimmer, sowie zwei Atriumwohnungen mit jeweils vier Zimmer. Alle Einheiten präsentieren sich modern, stilvoll und bieten ein harmonisches Wohnumfeld, vor allem durch die großzügigen und einladenden Grünflächen. Der Neubau befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße mit perfekter Verkehrsanbindung, ob öffentlich oder individuell mit kurzen Wegen für die Besorgungen im Alltag.

Alle Wohneinheiten sind mit Blick ins Grüne ausgerichtet und mit großzügigen Fensteröffnungen versehen, behalten aber trotzdem die angemessene Privatsphäre.

Ihr neues Zuhause ist südlich am Stadtrand von Graz in einem Wohngebiet gelegen und umgeben von Einfamilienhäusern mitten im Grünen, unweit der Murauen, des Murradweges und des Golfclubs. Damit ist es bestens geeignet für anspruchsvollere Menschen, die Ruhe, Komfort, eine naturnahe Umgebung und die Nähe zur Stadt schätzen.



Foto: Graz Tourismus - Harry Schiffer

Graz

Schnelle Anbindung nach Graz

Die Situierung des Projektes am südlichen Grazer Stadtrand ist einmalig und bietet viele Vorteile für die zukünftigen BewohnerInnen.

Die Lage vereint die Vorteile des ländlichen Lebens mit der Nähe zur Stadt und bildet die Grundlage für ein komfortables und ruhiges Wohnumfeld.

Die Stadtrandlage ermöglicht die leichte Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen, Kindergärten, Schulen und Universitäten, sowie auch von Geschäften des täglichen Gebrauchs, Ärzten und Gesundheitseinrichtungen.

Graz ist eine sehr beliebte und moderne Stadt. Hier wird viel Abwechslung auf einem überschaubaren Raum geboten, wie es kaum eine andere Stadt bietet. Gleichzeitig beeindruckt aber auch das besondere Flair der Altstadt.

Durch das große und abwechslungsreiche Angebot an Freizeitaktivitäten in Graz und Umgebung wird es hier garantiert nie langweilig und das Wohnumfeld kann durch eine große Anzahl an Grünflächen, Parks und Spielplätzen als sehr familienfreundlich bezeichnet werden.

Das Projekt Sattlerstraße 17 & 19 verbindet hochwertiges und modernes Wohnen mit ruhiger Lage, Naturnähe und perfekter Anbindung.

Projektstandort

Thondorf gehört zur Gemeinde Gössendorf und liegt im Grazer Feld, südöstlich von Graz.

Der Ort befindet sich am linken Murofer, im Landschaftsschutzgebiet Murauen, das von den EinwohnerInnen sehr gerne als Naherholungsgebiet genutzt wird.

Das ruhige und familienfreundliche Wohngebiet wird vor allem für die gute Anbindung in alle Richtungen, beispielsweise in die Innenstadt, aber auch zum Flughafen Graz sehr geschätzt.

Fußläufig erreichbar sind Bushaltestellen und diverse Einkaufsmöglichkeiten, aber auch ein Golfclub, ein Reitgut und der beliebte Murradweg befinden sich in der direkten Nachbarschaft.

Bushaltestelle: ca. 3 Min. zu Fuß

Bahnhof Raaba: ca. 7 Min. mit dem Auto

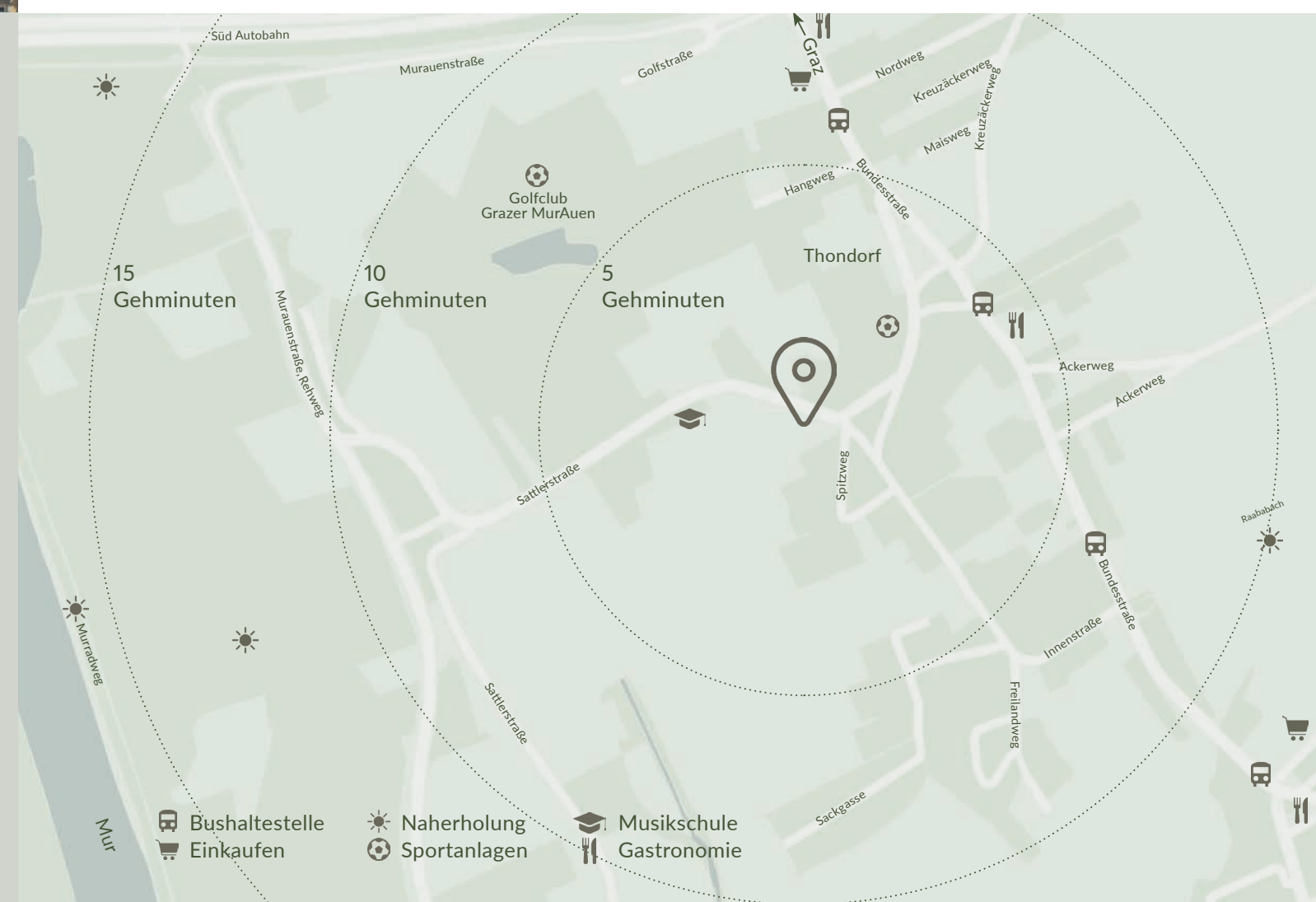
Flughafen Graz: ca. 13 Min. mit dem Auto

Innenstadt Graz:

ca. 15 Min. mit dem Auto

ca. 17 Min. mit dem Bus

ca. 18 Min. mit dem Zug



Moderne Ausstattung:

- 2,80 m Raumhöhe im EG
- teilweise 3,00 m Raumhöhe im EG im Bereich des Sitzfensters
- Massivbauweise
- großzügige Grünflächen je Einheit
- hochwertige Fliesen/Feinsteinzeug
- Eichenparkett
- 3-fach Verglasung
- großflächige Öffnungen ins Grüne
- Sonnenschutz bei jedem Fenster
- offen gestaltete Wohnbereiche
- Fußbodenheizung & -kühlung (Einzelraumregelung)

Eleganz & Komfort

Zeitloses Design und durchdachte Details



Geplanter Baubeginn:

Q1 - 2027

Geplanter Bezugstermin:

Herbst / Winter 2027

Wohneinheiten:

4 Gartenlofts,
2 Atriumwohnungen

Einheitsgrößen:

85 - 118 m²

Gartenflächen:

0 - 312 m²

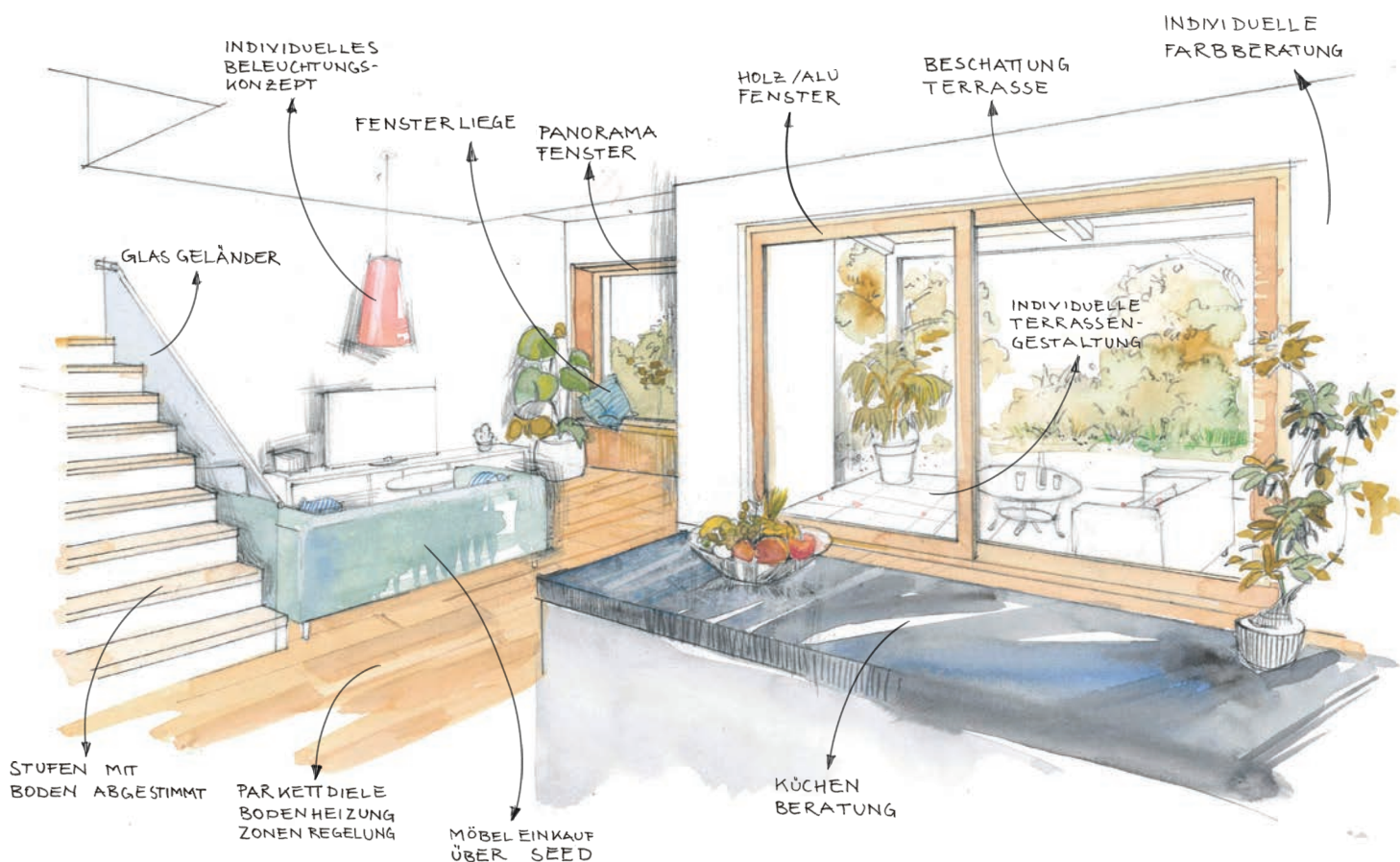
Eine moderne Ausstattung, die begeistert

Die einzelnen Wohneinheiten des Projektes bestechen durch stilvolles und zeitloses Design sowie raffinierte Details.

Hochwertige Ausstattung, durchdachte und effiziente Grundrissgestaltung und modernste Haustechnik bieten die beste Grundlage für den Familienalltag und können bei Bedarf auch an die einzelnen Bedürfnisse individuell angepasst werden.

Bei der Materialauswahl ist höchste Qualität und modernster Wohnkomfort besonders wichtig, um einzigartige und harmonische Wohnräume für die zukünftigen BewohnerInnen zu schaffen.

Bereits beim Betreten vermitteln die hochwertigen Materialien und der Blick ins Grüne durch die großzügigen Fensterflächen ein Gefühl der Ruhe und des Ankommens in ein perfektes Zuhause.



Aussen-/Innenwände

Die Außenwände sind in Massivbauweise aus Mauerwerk bzw. wo es aus statischen Gründen notwendig ist, aus Stahlbeton hergestellt. Als Fassadengestaltung wird ein Wärmedämmverbundsystem mit einem Putz in gebrochenem Weiß gewählt. Die Innenwände werden fast gänzlich als Trockenbau ausgeführt.

Oberflächen Wände, Decken

Sämtliche Innenwände und Decken der Wohn- und Schlafräume sowie der Gänge werden verputzt und weiß gestrichen. Die Wände der Bäder und WC's erhalten Feinsteinzeug/Fliesen entsprechend dem Farb- und Materialkonzept.

Bodenbeläge

Die Wohn- und Schlafräume, sowie die Gänge werden mit einem angenehmen Eichenparkett versehen. Die Bäder und WC's erhalten Feinsteinzeug - Fliesen entsprechend dem Farb- und Materialkonzept.

Bäder/WC's

Bei der Ausstattung der Nassräume handelt es sich um ausgewählte, exklusive Sanitärgegenstände und Armaturen, die einem hohen Standard entsprechen.

Fenster und Türen

Sämtliche Fenster und Hebeschiebetüren werden mit 3-fach-Isolierverglasung in einer Kunststoff-Konstruktion mit Alu-Deckschalen ausgeführt. Als Sonnenschutz kommen außenliegende Lamellen-Raffstores zum Einsatz. Die Innentüren werden als Holztüren in Weiß und stumpf einschlagend ausgeführt.

Erlesene und hochwertige

Materialien

runden das Konzept ab

Heizung & Kühlung

Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels zentraler Luftwärmepumpen und wird mit einer effizienten Fußbodenheizung gleichmäßig verteilt. Über dasselbe System erfolgt auch die Kühlung der Wohnräume im Sommer. Zusätzlich wird eine hauseigene Stromproduktion mittels Photovoltaik-Anlage auf dem Dach ermöglicht.

Terrassen und Gärten

Allen Einheiten sind private Gärten bzw. Grünflächen zugeordnet (außer Top 03, der Wohnung im OG mit großer Terrasse). Die einzelnen Gärten sind mit einem Maschendrahtzaun (h = 1,20 m) voneinander getrennt. Die Terrassen werden mit Feinsteinzeugplatten versehen.

Sonderwünsche

Eventuell gewünschte Änderungen zum vorgeschlagenen Ausführungsstandard sind im Rahmen der technischen und behördlichen Vorgaben möglich und werden gerne im Zuge der Bemusterung besprochen und die daraus resultierenden Mehr- bzw. Minderkosten eingearbeitet.

Abweichungen innerhalb des gewählten Material- und Farbkonzeptes, sowie geringfügige Änderungen der Grundrisse bleiben vorbehalten.





Harmonische und gut durchdachte Wohnanlage mit viel *Freiraum & Ruhe*

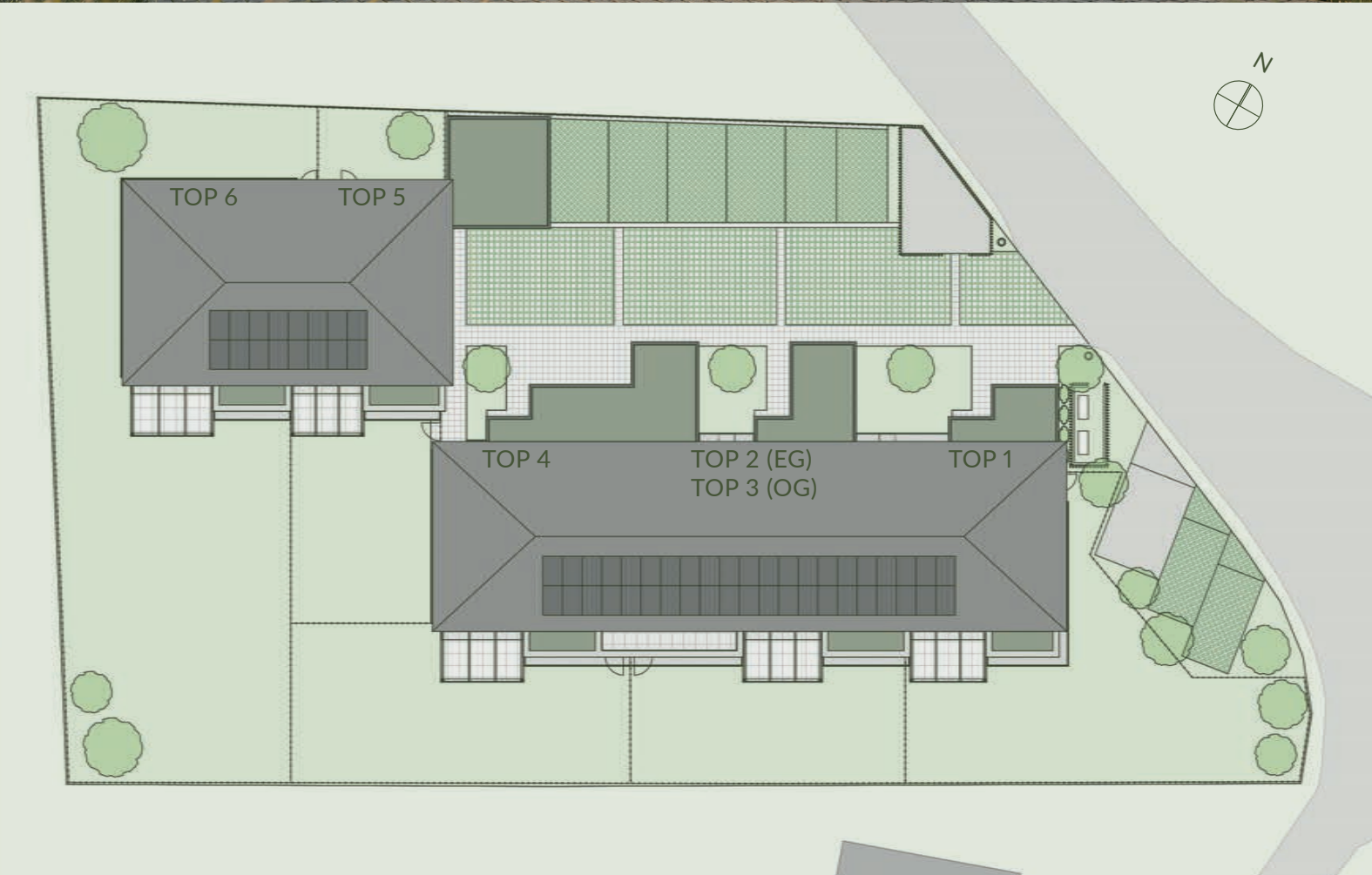
Die private Wohlfühloase im grünen Umfeld für die ganze Familie

Entspannung und Freizeitvergnügen beginnen hier unmittelbar vor der Haustür. Sie finden im neuen Zuhause Ihre persönliche grüne Oase nahe der Grazer Innenstadt.

Das Projekt erfüllt hohe Ansprüche an die Wohnsituation und das Umfeld. Genießen Sie die weitläufigen Gartenbereiche der einzelnen Einheiten im Erdgeschoß, oder fangen Sie die letzten Sonnenstrahlen des Tages auf der Terrasse von Top 03 im Obergeschoß ein.

Erstklassige Lebensqualität für unterschiedliche Anforderungen

Die geplanten Wohneinheiten bieten ein passendes Zuhause für unterschiedliche Lebensphasen, von Singles und Paaren über junge Familien und Familien mit größeren Kindern bis hin zu Seniorinnen und Senioren. Dabei können die einzelnen Einheiten in Teilbereichen individuell an die persönlichen Wünsche und Bedürfnisse angepasst werden.



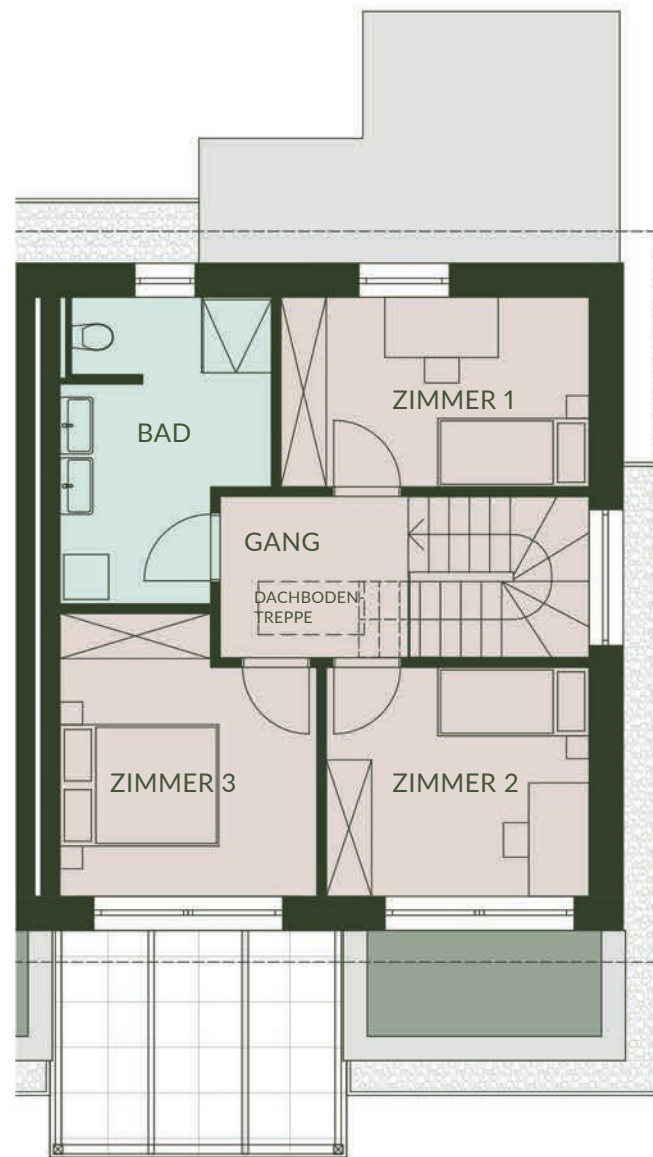
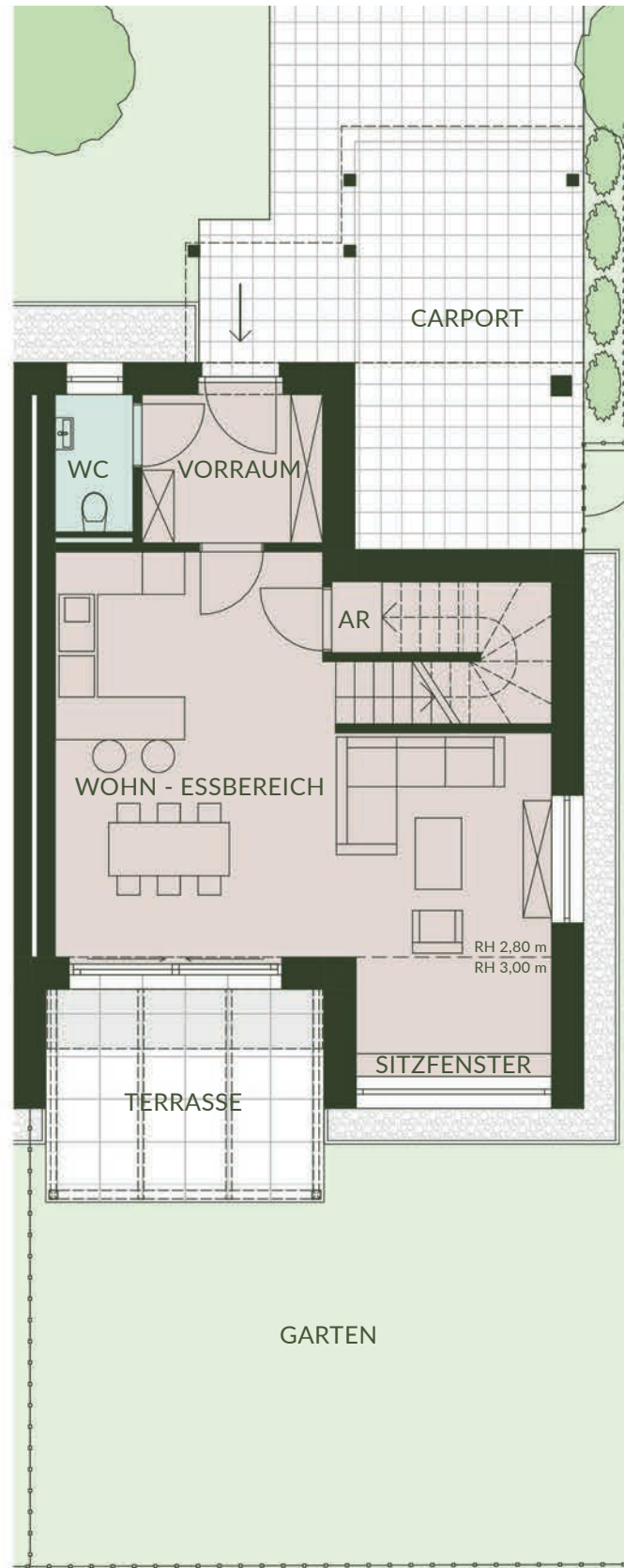
TOP 01

Gartenloft

3 Schlafzimmer
1 Carport inkludiert
1 freier Parkplatz inkludiert
1 Kellerabteil inkludiert

Raumhöhe:
2,80 - 3,00 m (EG)
2,60 m (OG)

Wohnfläche:
94,54 m²
Garten:
144,86 m²
Highlights: Sitzfenster im EG,
großer offener Wohnbereich, großzügige Terrasse



M 1:100

ERDGESCHOSS

VORRAUM
5,33 m²

WC
2,13 m²

WOHN - ESSBEREICH
36,50 m²

ABSTELLRAUM
3,13 m²

TERRASSE
11,76 m²

CARPORT
15,00 m²

OBERGESCHOSS

GANG
5,19 m²

BAD
9,80 m²

ZIMMER 1
10,20 m²

ZIMMER 2
10,53 m²

ZIMMER 3
11,73 m²

KELLERABTEIL
12,00 m²



TOP 02

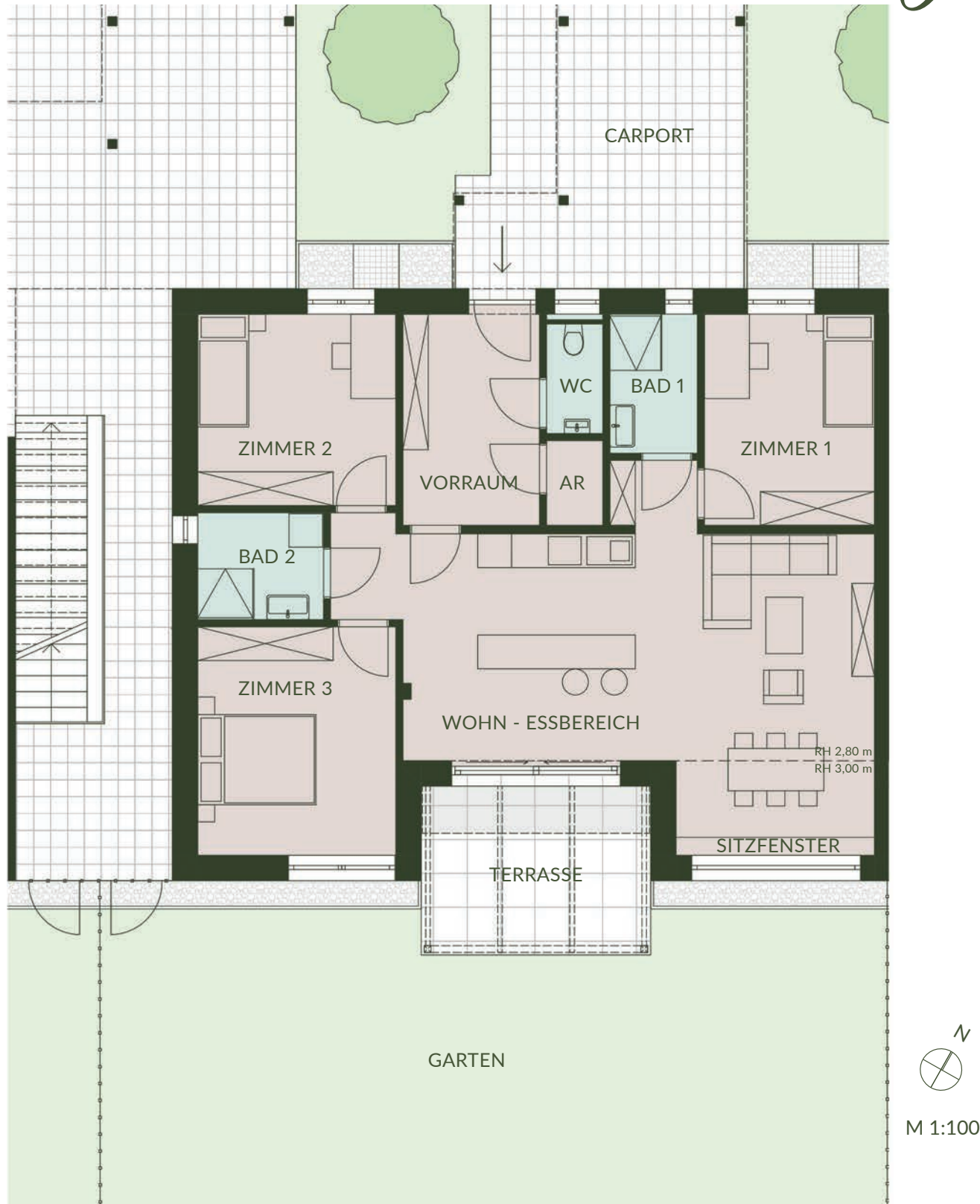
Atriumwohnung

3 Schlafzimmer
1 Carport inkludiert
1 freier Parkplatz inkludiert
1 Kellerabteil inkludiert

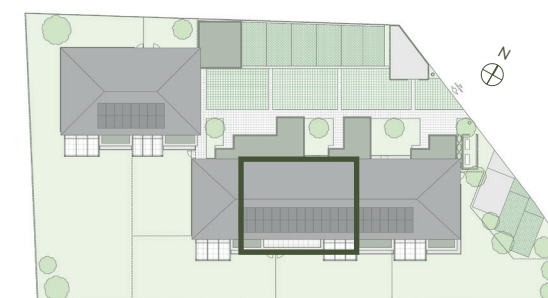
Raumhöhe:
2,80 - 3,00 m (EG)
Wohnfläche:
97,61 m²
Garten:
81,57 m²
Highlights:
Sitzfenster im EG, großer offener Wohnbereich, großzügige Terrasse

ERDGESCHOSS

VORRAUM 9,17 m ²	WC 1,95 m ²
WOHN - ESSBEREICH 39,59 m ²	ABSTELLRAUM 1,51 m ²
BAD 1 3,84 m ²	BAD 2 4,15 m ²
ZIMMER 1 11,32 m ²	ZIMMER 2 11,90 m ²
ZIMMER 3 14,18 m ²	TERRASSE 12,21 m ²
CARPORT 15,00 m ²	
KELLERABTEIL 11,00 m ²	



Geringfügige Änderungen der Grundrisse bleiben aufgrund der noch nicht endgültig abgeschlossenen Fachplanungen vorbehalten.

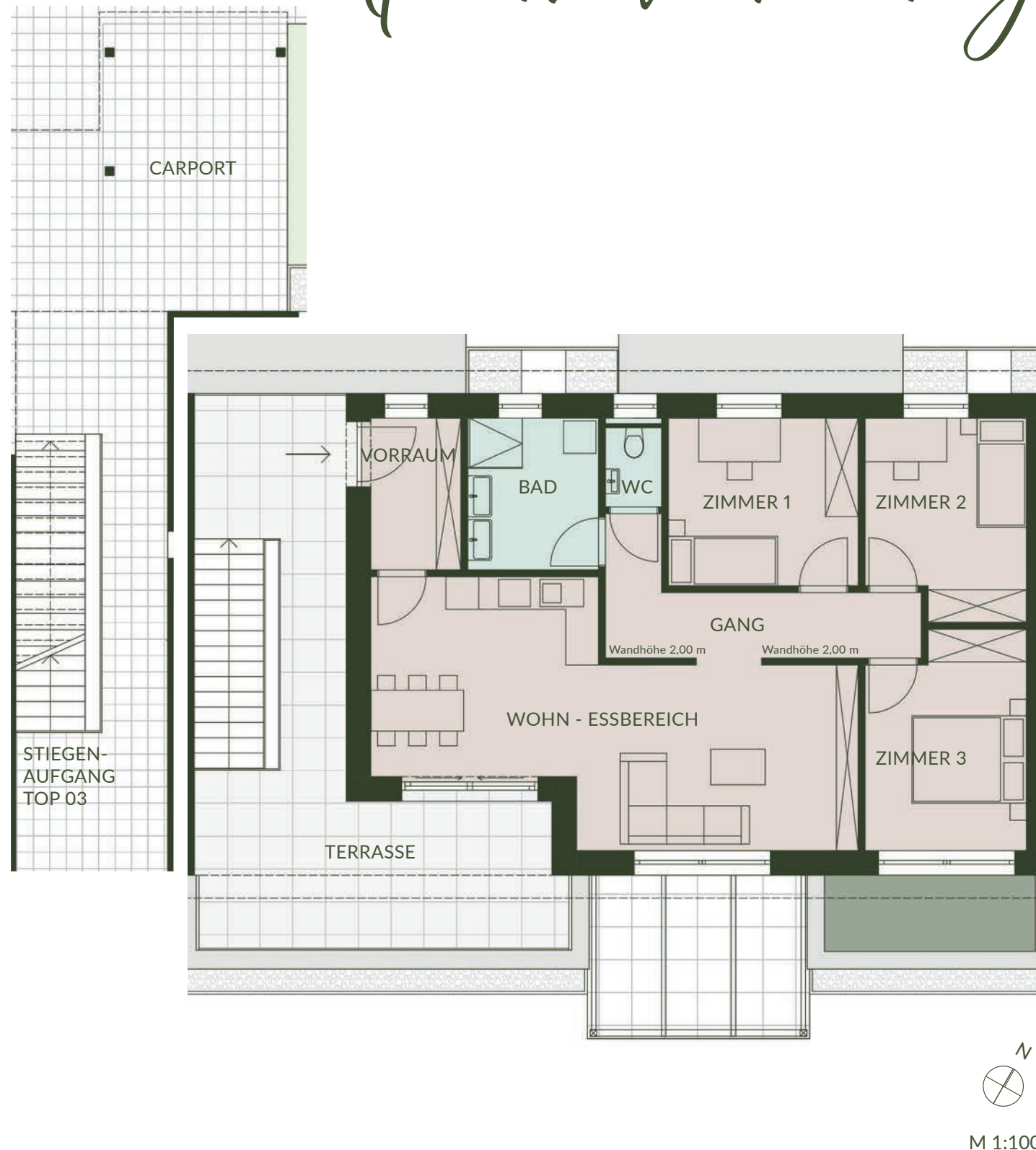


TOP 03

Atriumwohnung

3 Schlafzimmer
1 Carport inkludiert
1 freier Parkplatz inkludiert
1 Kellerabteil inkludiert

Raumhöhe: bis Dachunterkante
Wohnfläche: 85,33 m²
Terrasse: 32,00 m²
Highlights: großer offener Wohnbereich, großzügige Terrasse, Raumhöhe firstoffen



OBERGESCHOSS

VORRAUM
4,60 m²

WC
1,48 m²

WOHN - ESSBEREICH
32,04 m²

BAD
6,67 m²

GANG
8,40 m²

ZIMMER 1
10,49 m²

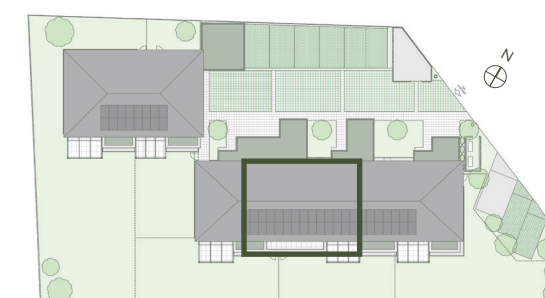
ZIMMER 2
10,28 m²

ZIMMER 3
11,37 m²

TERRASSE
32,00 m²

CARPORT
15,00 m²

KELLERABTEIL
11,00 m²



Geringfügige Änderungen der Grundrisse bleiben aufgrund der noch nicht endgültig abgeschlossenen Fachplanungen vorbehalten.

TOP 04 *Gartenloft*

3 Schlafzimmer
1 Carport inkludiert
1 freier Parkplatz inkludiert
1 Kellerabteil inkludiert

Raumhöhe:
2,80 - 3,00 m (EG)
2,60 m (OG)

Wohnfläche:
98,28 m²
Garten:
118,77 m²
Highlights: Sitzfenster im EG, großer offener Wohnbereich, großzügige Terrasse



ERDGESCHOSS

VORRAUM
5,33 m²

WC
2,13 m²

WOHN - ESSBEREICH
38,56 m²

ABSTELLRAUM
2,86 m²

TERRASSE
12,72 m²

CARPORT
15,00 m²

OBERGESCHOSS

GANG
5,21 m²

BAD
10,79 m²

ZIMMER 1
10,21 m²

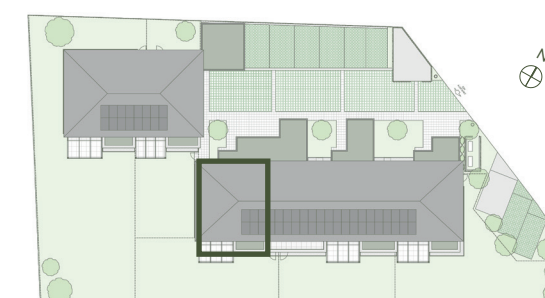
ZIMMER 2
11,90 m²

ZIMMER 3
11,29 m²

KELLERABTEIL
11,00 m²



Geringfügige Änderungen der Grundrisse bleiben aufgrund der noch nicht endgültig abgeschlossenen Fachplanungen vorbehalten.



TOP 05 *Gartenloft*

3 Schlafzimmer
1 Carport inkludiert
1 freier Parkplatz inkludiert
1 Kellerabteil inkludiert

Raumhöhe:
2,80 - 3,00 m (EG)
2,60 m (OG)

Wohnfläche:
100,04 m²
Garten:
96,66 m²
Highlights: Sitzfenster im EG, großer offener Wohnbereich, großzügige Terrasse

ERDGESCHOSS

VORRAUM
6,68 m²

WC
2,17 m²

WOHN - ESSBEREICH
33,32 m²

ABSTELLRAUM
2,61 m²

TERRASSE
11,19 m²

CARPORT
15,00 m²

OBERGESCHOSS

GANG
5,98 m²

BAD
8,64 m²

ZIMMER 1
11,08 m²

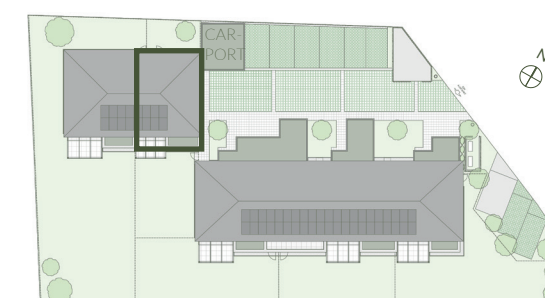
ZIMMER 2
14,34 m²

ZIMMER 3
15,22 m²

KELLERABTEIL
11,00 m²



M 1:100



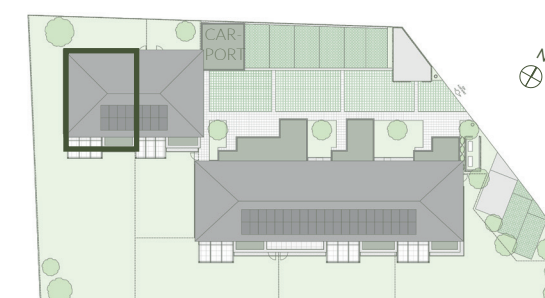
Geringfügige Änderungen der Grundrisse bleiben aufgrund der noch nicht endgültig abgeschlossenen Fachplanungen vorbehalten.

TOP 06 *Gartenloft*

4 Schlafzimmer
1 Carport inkludiert
1 freier Parkplatz inkludiert
1 Kellerabteil inkludiert

Raumhöhe:
2,80 - 3,00 m (EG)
2,60 m (OG)

Wohnfläche:
118,78 m²
Garten:
317,98 m²
Highlights: Sitzfenster im EG, großer offener Wohnbereich, großzügige Terrasse



Geringfügige Änderungen der Grundrisse bleiben aufgrund der noch nicht endgültig abgeschlossenen Fachplanungen vorbehalten.



Keller und Parkplätze

Keller

Die Treppe zum Keller befindet sich überdacht zwischen Top 2 und Top 4.

Jeder Wohneinheit ist ein eigenes Kellerabteil zwischen 11,00 und 13,63 m² zugeordnet. Die einzelnen Abteile sind nicht beheizt und werden natürlich be- und entlüftet.

Im Keller befindet sich außerdem auch der Technikraum für alle Einheiten.

PKW- Stellplätze / Carports

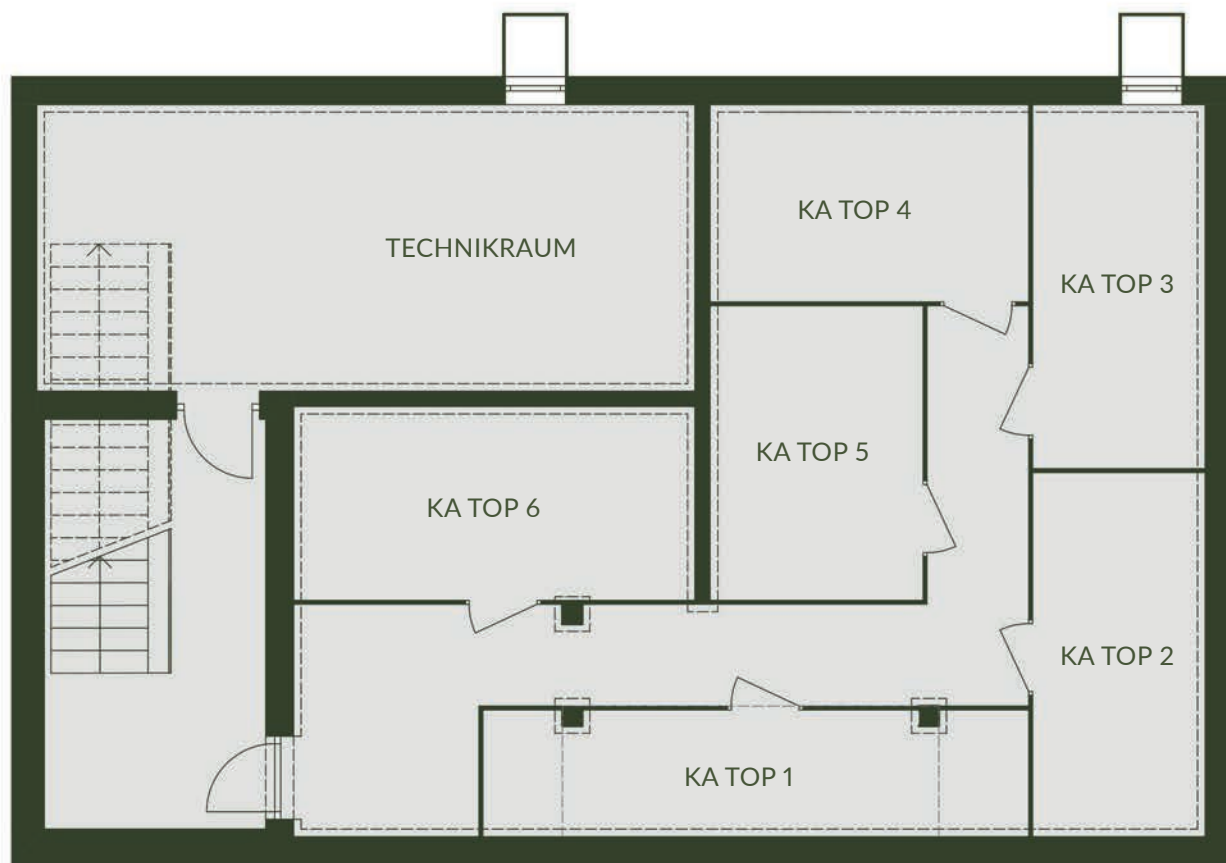
Es ist jeweils ein überdachter Stellplatz in unmittelbarer Nähe zum Eingang der jeweiligen Wohneinheit zugeordnet. Zusätzlich verfügt jede Einheit über einen freien Parkplatz, welche gegenüber der Wohnungseingänge liegen. Entlang der Straße befinden sich weitere Parkplätze, die als Besucherparkplätze genutzt werden können.

Grundstückszufahrt

Die Zufahrt wird mit Rasenfugensteinen sowie einigen Bäumen und Sträuchern versehen, um ein angenehmes und ruhiges Gefühl des Ankommens zu vermitteln.

Müllplatz

Ein mit Holzlamellen verkleideter Müllplatz befindet sich angrenzend an die Parkplätze bei der Grundstückseinfahrt und bietet genügend Platz für eine komfortable Müllentsorgung.



KELLERABTEILE

ABTEIL TOP 1
12,00 m²

ABTEIL TOP 2
11,00 m²

ABTEIL TOP 3
11,00 m²

ABTEIL TOP 4
11,00 m²

ABTEIL TOP 5
11,00 m²

ABTEIL TOP 6
13,63 m²



M 1:100

Geringfügige Änderungen der Grundrisse bleiben aufgrund der noch nicht endgültig abgeschlossenen Fachplanungen vorbehalten.



[illegible]This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



SEED Projektentwicklung GmbH
Arnfelser Straße 45
8430 Leibnitz

+43 34 52 / 21 61 011

+43 664 / 18 21 730

projekt@seed.at